

جمهورية مصر العربية



رَأْسُةَ الْجُمْهُورِيَّةِ

الجريدة الرسمية

الثنى ١٢ جنيهاً

السنة الخامسة والستون	الصادر فى ١٦ ذى القعدة سنة ١٤٤٣ هـ الموافق (١٦ يونية سنة ٢٠٢٢ م)	العدد ٢٤ تابع (أ)
--------------------------	---	------------------------

محتويات العدد :

قرارا رئيس مجلس الوزراء

رقم الصفحة

قرار رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ بإلزام جهات الولاية بإدراج ضوابط
بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى لضمان
حقوق المشترين

٣

قرار رقم ٢١٨٥ لسنة ٢٠٢٢ بتحديد مقابل توفيق الأوضاع
للشركات القائمة فى تاريخ العمل بأحكام قانون تنظيم خدمات
النقل البرى للركاب باستخدام تكنولوجيا المعلومات

١٣



صورة الكرونية لإيطاليا عند التناول
الأميركية

قرار رئيس مجلس الوزراء

رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢

رئيس مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على الدستور ؛

وعلى القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ بشأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ؛

وعلى قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ؛

وعلى قانون الهيئة العامة للتنمية الصناعية الصادر بالقانون رقم ٩٥ لسنة ٢٠١٨ ؛

وعلى قانون تنظيم التعاقدات التى تبرمها الجهات العامة الصادر بالقانون

رقم ١٨٢ لسنة ٢٠١٨ ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٧٤ لسنة ١٩٩١ بشأن تنظيم الهيئة العامة

للتنمية السياحية ؛

وبعد موافقة مجلس الوزراء ؛

قرر :

(المادة الأولى)

تلتزم جهات الولاية بإدراج "ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى

لضمان حقوق المشترين" المرافقة لهذا القرار ضمن مستندات طرح مشروعات

التطوير العقارى ، وإدراجها ضمن ملاحق العقود المبرمة مع المطورين العقاريين .

(المادة الثانية)

يُنشر هذا القرار فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره .
صدر برئاسة مجلس الوزراء فى ١٦ ذى القعدة سنة ١٤٤٣ هـ
(الموافق ١٦ يونية سنة ٢٠٢٢ م) .

رئيس مجلس الوزراء

دكتور/ مصطفى كمال مدبولى



المطابىء الألكترونية
المطابىء الألكترونية لا يعطى لها عند التناول
صورة الألكترونية لا يعطى لها عند التناول

ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى لضمان حقوق المشترين

المادة (١)

تعريفات

الوزارة : وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية .

جهة الولاية : الجهة الرسمية المسئولة عن التصرف فى الأراضى للمطور العقارى أو التعاقد معه أيا كانت طريقة التصرف أو التعاقد وكذلك الشركات المملوكة للدولة والتي تساهم بها الدولة .

المطور العقارى : كيان اعتبارى له حق مزاولة نشاط التطوير العقارى وبشرط أن يكون مزاولة نشاط التطوير العقارى أحد الأنشطة المرخص له بمزاولةها فى مستندات تأسيسه من سجل تجارى ونظام أساسى وتعديلاتها الرسمية وخلافه .

المشروع / المشروع العقارى : مساحة من الأرض تحددت مواصفاتها الدقيقة من حيث الموقع والمساحة والمكان والاشتراطات الفنية عن طريق جهة الولاية ، وتم تخصيصها لشركة (مطور عقارى) ليقوم بتطوير عناصر عقارية مختلفة خلال مدة زمنية محددة طبقاً لرؤيته كمطور بما لا يتجاوز كافة الاشتراطات الفنية والمالية المحددة من جهة الولاية .

المرحلة : جزء من المشروع يجوز أن تصل مساحته إلى (١٠٠٪) من مساحة المشروع ، يتم تحديده من قبل المطور العقارى ويتم اعتماده من جهة الولاية وهى التى يتم على أساسها حساب كامل التكلفة والإيرادات وتصنف مساحات المراحل إلى خمس فئات (محدودة ، صغيرة ، متوسطة ، كبيرة ، قصوى) طبقاً لطبيعة العناصر العقارية المزمع إقامتها على مساحة الأرض وعلى أساس الجدول الآتى :

مساحة المشروع :

مساحة محدودة	مساحة صغيرة	مساحة متوسطة	مساحة كبيرة	مساحة قصوى
أقل من ٥٠ فداناً	من ٥٠ وأقل	من ١٠٠ وأقل	من ٥٠٠ وأقل	من ١٠٠٠ فدان فأكثر

التكلفة الإنشائية : التكلفة المالية المطلوبة لتنفيذ الأعمال الإنشائية للعناصر العقارية لمرحلة أو أكثر من مراحل المشروع ، وتكون التكلفة الإنشائية الكلية للمرحلة هى إجمالي التكلفة الإنشائية لكافة العناصر العقارية بالمرحلة ، والتي يتم احتسابها على حسب التكلفة الإنشائية المقدمة من المطور .

البرنامج الزمنى : مخطط زمنى لتنفيذ المشروعات تحدد فيه مراحل المشروع ونسب التنفيذ على أن ينتهى البرنامج مع انتهاء المدة المحددة للتنفيذ .
نسبة الإنجاز : نسبة المنفذ الفعلى من أعمال المرحلة مقارنة بالبرنامج الزمنى المعتمد للمشروع ، ويتم إيداع وصراف كل ما يخص المشروع من الإيراد طبقاً لكل مرحلة فيما عدا الإنفاق على الخدمات والمرافق الأساسية بالنسبة للمشروعات ذات المساحة القصوى .

السنة المالية : يقصد بها السنة من ١ يناير حتى ٣١ ديسمبر .
المصروفات : (٢٠٪) من الإيرادات للصراف خارج المرحلة للمصروفات الإدارية .

المادة (٢)

الضوابط والمعايير الملزمة على المطور العقارى

- ١ - فتح حساب بنكى مستقل للمشروع / المرحلة يتم فيه إيداع وصراف كل ما يخص المشروع / المرحلة من إيرادات ومصروفات سواء كانت شيكات أو نقدًا فيما عدا الإنفاق على الخدمات والمرافق الأساسية خارج إطار المرحلة وذلك بالنسبة للمشروعات ذات المساحة القصوى .
- ٢ - وفى حالة حصول المطور العقارى على قرض للمشروع / المرحلة ، فإنه يلتزم بفتح حساب مدين للمشروع / المرحلة ، ويكون سداد القرض من الحساب الخاص بالإيرادات أو أى حساب آخر مع الخضوع لكافة قواعد الائتمان الصادرة عن البنك المركزى المصرى .

٣ - تقسيم المشروع إلى عدد من المراحل ، ويجوز أن يقوم المطور باعتبار المشروع مرحلة واحدة مساحتها (١٠٠٪) من مساحة المشروع ، وتعد المرحلة هى وحدة التعامل على المشروع فيما يخص التصريح ببدء البيع ، وللمطور بيع جزء فقط من المرحلة إذا ما طلب ذلك .

٤ - الالتزام بالبرنامج الزمنى المقدم من المطور والمعتمد من جهة الولاية لتنفيذ المشروع / المرحلة .

٥ - يجوز للمطور أن يطرح مرحلة أو أكثر من كل مكون من مكونات المشروع فى ذات الوقت مع الالتزام بالضوابط الملزمة .

المادة (٣)

الإعلان عن بيع الوحدات

١ - لا يجوز الإعلان عن بيع وحدات بأى مشروع قبل الحصول على القرار الوزارى باعتماد المخطط العام ، وكذلك القرار الوزارى التفصيلى للمرحلة المراد الإعلان عنها .

٢ - لا يجوز الإعلان عن مرحلة جديدة إلا بعد التأكد بالالتزام بالبرنامج الزمنى المعتمد للمرحلة السابق الإعلان عنها .

٣ - يلتزم المطور العقارى بإيداع مبلغ مالى بالحساب البنكى الخاص بالمشروع/ المرحلة تتناسب قيمته مع مساحة المشروع / المرحلة أو الجزء المطلوب طرحه للبيع، ويجوز أن يكون المبلغ فى صورة نقدية أو فى صورة شيكات من إيرادات مشروعات سابقة مسلمة أو التسهيلات الائتمانية الخاصة أو خطاب ضمان بنكى ، ويتحدد ذلك محسوباً على أساس التكلفة الإنشائية للمرحلة تبعاً لمساحة المشروع /

المرحلة / الجزء المطلوب طرحه للبيع طبقاً لما ورد بجدول المساحات بالتعريفات بهذه الضوابط ، وذلك على النحو الوارد بالجدول الآتى :

٢٠%	مساحة محدودة	مساحة المشروع / المرحلة / جزء من المرحلة
١٥%	مساحة صغيرة	
١٠%	مساحة متوسطة	
٥%	مساحة كبيرة	
٣%	مساحة قصوى	

٤ - بعد قيام المطور بتقديم ما يفيد توافر الغطاء المالى اللازم للمرحلة / الجزء المراد بيعه بالحساب البنكى الخاص بالمشروع وإيداع المبالغ الخاصة بالمرحلة ، يتم التصريح للمطور بطرح المرحلة المراد بيعها مع الالتزام بالبرنامج الزمنى المعتمد .

٥ - على المطور أن يقوم بتسليم تقرير مالى نصف سنوى إلى جهة الولاية ، يكون معتمداً من مراقب حسابات الشركة بموقف المبالغ المحصلة من المشتريين وموقف الصرف على المرحلة يسلم خلال (٤٥) يوماً من انتهاء نصف السنة المالية للمراجعة من جهة الولاية .

٦ - يلتزم المطور العقارى بالاحتفاظ باحتياطي (٥%) أو خطاب ضمان بنكى من إجمالى التحصيلات بالحساب البنكى لكل مرحلة لمقابلة الاستردادات ، وتخصم الاستردادات من هذا الاحتياطي ، وتستنزى المبالغ المخصصة للاحتياطي بنسبة وتناسب مع تسليم الوحدات المخصص لها هذا الاحتياطي طبقاً لشهادة مراقب الحسابات الصادرة بشأن الوحدات المسلمة ويتم الإفراج عن المتبقى من هذا الاحتياطي بعد إتمام تسليم المرحلة .

- ٧ - يجب أن يكون مراقب حسابات المطور العقارى من المقيدىن بسجل مراقبى الحسابات لدى البنك المركزى المصرى أو الهيئة العامة للرقابة المالية .
- ٨ - يجوز للمطور زيادة نسبة المطروح للبيع داخل المرحلة المصرح له بالبيع بها بحد أقصى (٥٠%) من المطروح شريطة الالتزام بكافة القيود المالية الواردة بالمادة (٢-١) خلال (٣٠) يوماً وشريطة أن تكون تغذية الحساب من غير المبيعات المطروحة للبيع .

المادة (٤)

يجب أن يلتزم المطور العقارى بوجود المبلغ المالى المشار إليه بالمادة (٢ - ١) بالحساب البنكى كحد أدنى لحين بدء أعمال التنفيذ الإنشائى للمرحلة ، وبعد بدء أعمال التنفيذ يحق للمطور خفض قيمة مبلغ الحد الأدنى للغطاء المالى بالحساب البنكى تنازلياً مع معدلات إنجاز المشروع / المرحلة وصولاً إلى إلغاء شرط الحد الأدنى كلياً عند الوصول إلى تنفيذ نسبة إنجاز حتى (٣٠%) من تنفيذ المشروع / المرحلة المطروحة للبيع طبقاً للجدول الآتى :

المساحة	مساحة محدودة	مساحة صغيرة	مساحة متوسطة	مساحة كبيرة	مساحة قصوى
الحد الأدنى لإلغاء شرط الحساب البنكى	٣٠%	٢٥%	٢٠%	١٥%	١٠%

المادة (٥)

مع عدم الإخلال ببنود التعاقد المبرمة بين المطور العقارى والعميل ، فى حالة تأخر المطور العقارى فى تسليم الوحدة العقارية المباعة إلى العميل عن الموعد المتفق

عليه فى العقد المبرم ، شريطة التزام جهة الولاية بشروط التعاقد واستخراج التراخيص طبقاً للقوانين المنظمة ، وبشروط التزام العميل بكافة بنود العقد مع المطور العقارى والالتزام بسداد الأقساط المستحقة عليه فى مواعيدها طبقاً للعقد مع المطور العقارى ، يتم الآتى :

١ - يمنح المطور اثنى عشر شهراً للالتزام بتسليم الوحدة طبقاً للتاريخ المحدد بالعقد .

٢ - إذا تجاوزت مدة التأخير عن اثنى عشر شهراً ترحل الأقساط المستحقة لحين الاستلام بذات المدة بعد الانتهاء من الأقساط المتبقية .

٣ - فى حال تجاوز مدة التأخير عن (٢٤) شهراً يكون من حق العميل الاختيار بين استمرار البند السابق لحين الاستلام أو استرداد ما تم سداده فى خلال مدة (٣) أشهر من الطلب .

ويسرى حكم هذه المادة على كافة المشروعات بما فى ذلك المشروعات الجارى تنفيذها قبل صدور هذه الضوابط ، وفى حال النص فى العقود المبرمة بين المطور والعميل على شروط أفضل لصالح العميل تطبق الشروط الواردة بالعقد ، وعلى المطورين العقاريين بشأن المشروعات الجارى تنفيذها فى حالة التأخير عن التسليم توفيق أوضاعهم خلال اثنى عشر شهراً من تاريخ صدور هذه الضوابط ، وبما يتفق مع عقود العملاء والبرامج الزمنية للمشروع / المرحلة .

المادة (٦)

بالنسبة للمشروعات الجارى تنفيذها يلتزم المطور العقارى بفتح حساب بنكى للمراحل اللاحقة والتي سيتم الإعلان عن تسويقها من تاريخ العمل بتلك الضوابط ، كما

يلتزم المطور بتقديم القوائم المالية المعتمدة من مراقبى الحسابات لدى البنك المركزى المصرى أو الهيئة العامة للرقابة المالية مع الالتزام بإيداع المتحصلات التى سيتم تحصيلها من مبيعات سابقة فى الحساب للمشروع عن الوحدات غير المسلمة ، مع تقديم تقرير فنى لنسب التنفيذ على الواقع ، وفى حالة مخالفة البرنامج الزمنى المعتمد أو مدة التنفيذ المحددة بالعقد المبرمة بين المطور العقارى وجهة الولاية ، بحسب الأحوال ، يمنح مهلة ستة أشهر للالتزام بالجدول المعتمد .

المادة (٧)

الإخلال بالشروط والضوابط

فى حال الإخلال بالالتزامات الواردة بهذه الضوابط ، يتم إبلاغ المطور رسمياً وإمهاله مدة ستة أشهر لتصحيح المخالفة ، وفى حالة عدم قيام المطور بإصلاح المخالفة خلال هذه الفترة ، يكون لجهة الولاية وقف كافة الموافقات المتعلقة ببداية بيع المرحلة اللاحقة بالمشروع لحين تصحيح المخالفة ، ثم الإعلان فى وسائل الإعلام عن مخالفات المطور للشروط والالتزامات الواردة بهذه الضوابط ، وتوقيع الجزاءات القانونية الواردة بالعقد المبرم بين المطور وجهة الولاية .

المادة (٨)

مبالغ الصيانة

مبالغ الصيانة المحصلة من المشترين يتم إيداعها بحساب خاص للصيانة والتشغيل عند بدء تحصيلها وطبقاً للضوابط المعمول بها ولا تعتبر من مبالغ المشروع/المرحلة .

المادة (٩)

أعمال الصيانة والتشغيل

التزام المطورين العقاريين بإدارة المشروعات التى يتم تنفيذها والقيام بأعمال اتحاد الشاغلين المذكورة فى القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ للحفاظ على أصول السادة المشترين مع مراجعة مصاريف الصيانة من خلال مراجعين قانونيين وذلك بالصرف من عوائد ودبعة الصيانة التى تم تحصيلها ويتحمل المشترى أية تكاليف تزيد عن هذه العوائد .

المادة (١٠)

تسرى هذه الضوابط على كافة مشروعات التطوير العقارى ، بما فى ذلك كافة مشروعات التنمية والتطوير السكنى والسياحى ولا تعد أعمال المقاولات من أنشطة التطوير العقارى .

المادة (١١)

صندوق تأمين ضد المخاطر

يراعى عند إنشاء اتحاد المطورين إنشاء صندوق تأمين ضد المخاطر ، ويتم وضع آليات تمويله وقواعد الصرف منه بمعرفة اتحاد المطورين .

المادة (١٢)

يعمل بشأن هذه الضوابط على كافة المشروعات / المراحل الجديدة .

قرار رئيس مجلس الوزراء

رقم ٢١٨٥ لسنة ٢٠٢٢

رئيس مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على الدستور ؛

وعلى قانون تنظيم خدمات النقل البرى للركاب باستخدام تكنولوجيا المعلومات

الصادر بالقانون رقم ٨٧ لسنة ٢٠١٨ ؛

وعلى قانون إنشاء جهاز تنظيم النقل البرى الداخلى والدولى الصادر بالقانون

رقم ٧٣ لسنة ٢٠١٩ ؛

وعلى القواعد والإجراءات اللازمة لتطبيق أحكام قانون تنظيم خدمات النقل

البرى للركاب باستخدام تكنولوجيا المعلومات الصادرة بقرار رئيس مجلس الوزراء

رقم ٢١٨٠ لسنة ٢٠١٩ ؛

وبناء على ما عرضه وزير النقل ؛

قرر :

(المادة الأولى)

يحدد مقابل توفيق الأوضاع للشركات القائمة فى تاريخ العمل بأحكام قانون تنظيم

خدمات النقل البرى للركاب باستخدام تكنولوجيا المعلومات المشار إليه ، والتي تتيح

أو تؤدى خدمات النقل البرى للركاب بالمركبات الخاصة أو بوسائل النقل الجماعى

المشار إليها باستخدام تكنولوجيا المعلومات ، وفقاً للجدولين المرفقين لهذا القرار .

(المادة الثانية)

يُنشر هذا القرار فى الجريدة الرسمية .

صدر برئاسة مجلس الوزراء فى ١٦ ذى القعدة سنة ١٤٤٣ هـ

(الموافق ١٦ يونية سنة ٢٠٢٢ م) .

رئيس مجلس الوزراء

دكتور/ مصطفى كمال مدبولى



جدول (١)

فئات مقابل توفيق الأوضاع بالنسبة للمركبات الخاصة

عدد المركبات	مقابل توفيق الأوضاع
ما يزيد على ٥٠ ألف مركبة	٦ ملايين جنيه
ما يزيد على ٣٠ ألف مركبة إلى ٥٠ ألف مركبة	٤,٨ مليون جنيه
ما يزيد على ٢٠ ألف مركبة إلى ٣٠ ألف مركبة	٣,٦ مليون جنيه
ما يزيد على ١٠ آلاف مركبة إلى ٢٠ ألف مركبة	٢,٤ مليون جنيه
ما يزيد على ٥ آلاف مركبة إلى ١٠ آلاف مركبة	١,٢ مليون جنيه
من ٥ آلاف مركبة فأقل	٦٠٠ ألف جنيه

تتعامل كمركبة (السيارات الخاصة والأجرة والدراجة النارية) .

جدول (٢)

فئات مقابل توفيق الأوضاع بالنسبة لوسائل النقل الجماعي

سعة المقاعد	مقابل توفيق الأوضاع
ما يزيد على ٥٠ ألف مقعد	٦ ملايين جنيه
ما يزيد على ٣٠ ألف مقعد إلى ٥٠ ألف مقعد	٤,٨ مليون جنيه
ما يزيد على ٢٠ ألف مقعد إلى ٣٠ ألف مقعد	٣,٦ مليون جنيه
ما يزيد على ١٠ آلاف مقعد إلى ٢٠ ألف مقعد	٢,٤ مليون جنيه
ما يزيد على ٥ آلاف مقعد إلى ١٠ آلاف مقعد	١,٢ مليون جنيه
من ٥ آلاف مقعد فأقل	٦٠٠ ألف جنيه

طبعت بالهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية

رئيس مجلس الإدارة

محاسب/ أشرف إمام عبد السلام

رقم الإيداع بدار الكتب ٦٥ لسنة ٢٠٢٢

٩٠٩ - ٢٠٢٢/٦/١٧ - ٢٠٢١/٢٦١٣٩



المطابع الأميرية
طبعة الإلكترونية لا يعطى لها عدد النسخ
مكتبة و أمانة الملك سعود بن عبدالعزيز آل سعود